

上三川町公営住宅等長寿命化計画 (第二期)

令和3年3月

上三川町

目 次

序 章 計画策定にあたって	1
1 計画改定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	3
3 計画対象	3
4 計画期間	3
第2章 住民の意向調査	4
1 単純集計結果	4
第3章 公営住宅等を取り巻く現況	15
1 人口・世帯数の推移	15
2 世帯状況	16
3 町営住宅の概要	17
4 公営住宅等の現状及び課題の整理	20
第4章 公営住宅等の基本方針と将来予測	21
1 長寿命化に関する基本方針	21
2 将来予測・目標管理戸数の設定	22
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	23
1 対象となる公営住宅等	23
2 目標とする管理期間及び整備水準	23
3 団地別・住棟別事業手法の選定	25
第6章 公営住宅等における事業実施方針	38
1 点検の実施方針	38
2 計画修繕の実施方針	39
3 改善事業の実施方針	40
4 長寿命化のための維持管理計画	41
5 長寿命化のための維持管理による効果	49
第7章 計画の実現に向けて	61
1 個別団地の実施計画の策定	61

2	事業推進体制の強化.....	61
3	長寿命化のための維持管理	62

序 章 計画策定にあたって

1 計画改定の背景と目的

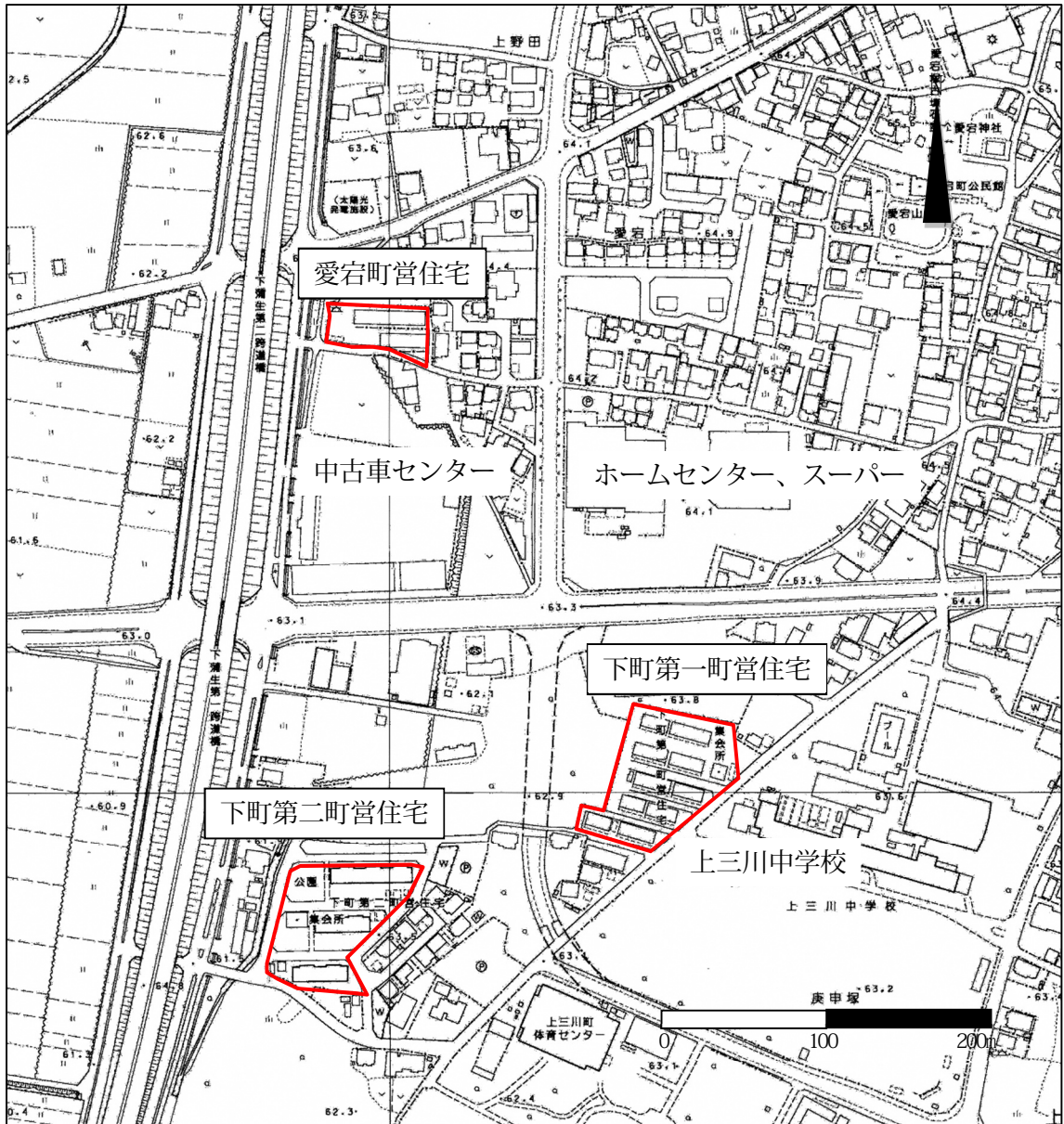
上三川町は関東平野の北部、栃木県中南部に位置し、東京から直線距離で約 90km 北方に位置しています。町域は平地であり、町の北部は宇都宮市、東部は真岡市、西部と南部は下野市に接し、町の中心部には田川が南北に流れ、江川を挟んで真岡市との市町境には鬼怒川が流れています。町西部の下野市境には東北新幹線と宇都宮線が南北に走り、石橋駅は本町の最寄駅となっています。

本町は、農業が主な産業でしたが、大手自動車工場等が操業を開始し工業化、都市化が進み、その後、新4号国道や北関東自動車道といった道路網が整備されていきました。本町は「農商工のバランスの取れた住みよいまち」として成長し、人口増加を続け、同時に住宅需要も高まり、1974年（昭和49年）、本町初の町営住宅である愛宕町営住宅（全10戸）が供用開始になりました。さらに1975年（昭和50年）から1979年（昭和54年）までに毎年10戸のペースで供用開始され、下町第一町営住宅（全50戸）が完成しました。人口増加が続く平成元年（1989年）から平成5年（1993年）には下町第二町営住宅が供給されました。

しかし、本町の人口は今後大きく増加することではなく、横ばいに推移し、やがて緩やかな減少傾向になると予測されています。こうした中で、本町の町営住宅で最も古い愛宕町営住宅で築46年、最も新しい下町第二町営住宅3号棟で築27年といずれも更新の時期が近づくとともに、大規模な改修が必要な時期に入っています。今後も町民が安心・安全に住むことができる町営住宅としての使命を持続させるとともに、本町の将来人口・世帯数を踏まえた適正戸数の把握と維持管理にあたっては、予防保全的な管理・修繕等図り、建物の長寿命化を図っていくことが不可欠な課題になっています。

本計画は、平成23年3月に策定した「上三川町公営住宅等長寿命化計画」が令和2年度で計画期間満了となり、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）を踏まえつつ、平成29年3月に策定した「上三川町公共施設等総合管理計画」等の関連計画との整合性を図り、町営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減と事業量の平準化につなげていくために改定するものです。

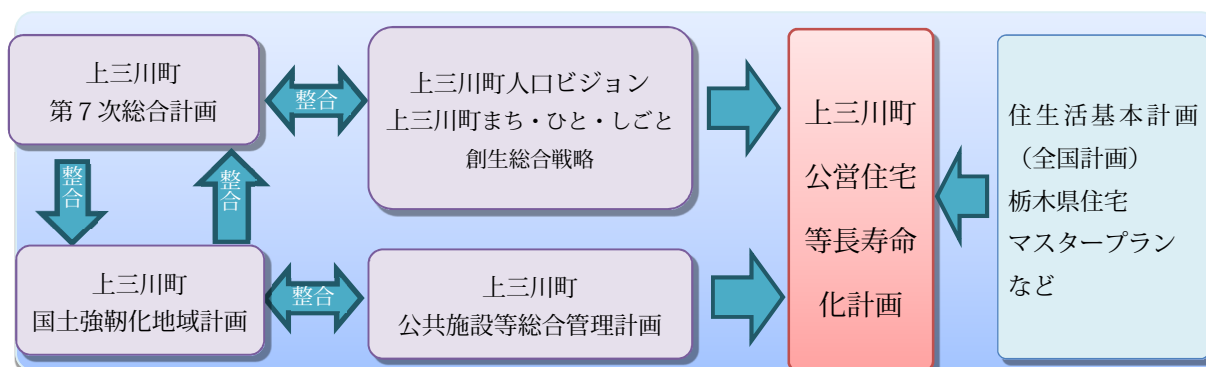
図表 対象公営住宅位置図



2 計画の位置付け

本計画は、「上三川町第7次総合計画」「上三川町国土強靱化地域計画」「上三川町人口ビジョン」「上三川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の上位計画や「上三川町公共施設等総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、住生活基本計画など国や県の関連計画との整合性を図りながら策定します。

図表 計画の位置付け



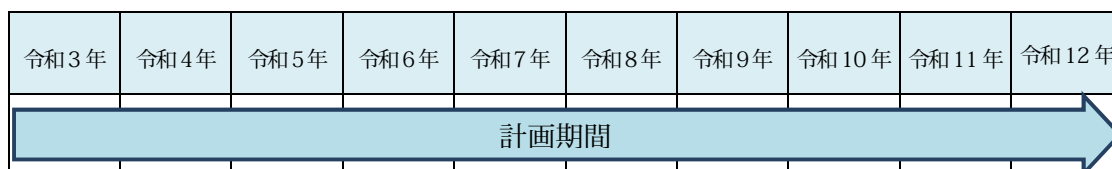
3 計画対象

対象は、本町が管理する町営住宅（116戸）及び集会所等の共同施設とします。

4 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間とします。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて、概ね5年以内ごとに定期見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

図表 計画期間



第2章 住民の意向調査

1 単純集計結果

住民の意向把握のため、次のようにアンケートを実施しました。

【目的】町営住宅の将来計画を検討する上での参考資料とするため。

【対象】104世帯（調査時点の入居世帯）

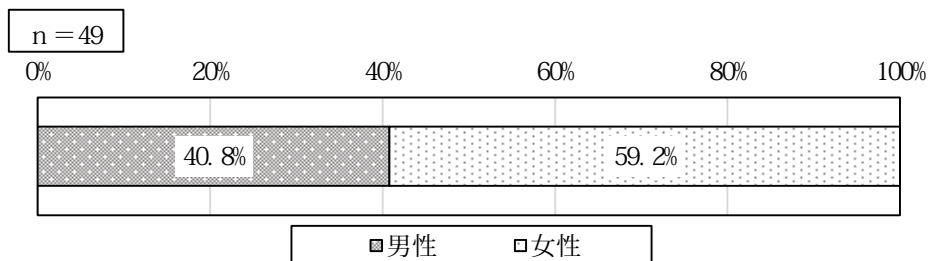
【期間】令和2年6月11日～6月26日

【結果】回収票 49票、回答率 47.1%

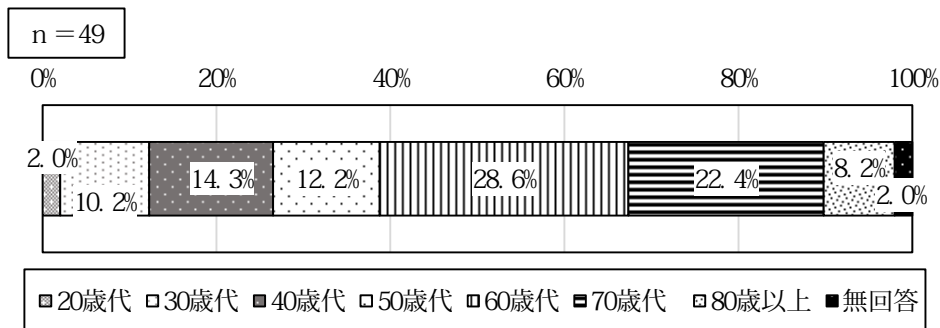
問1 世帯主と家族についてご記入ください。

○60代が最多で約3割近く、次いで70代が2割強を占めている（60代以上が過半数を占めている）。

(1) 世帯主の性別

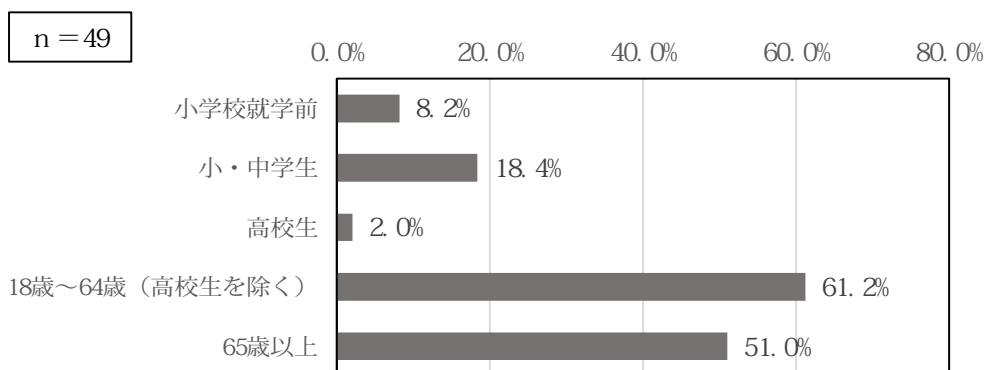


(2) 世帯主の年齢



(3) 世帯主を含めた家族の人数（世帯で集計）

○就学前の子供がいる家族が約8%、小中学生がいる家族が約18%、65歳以上の高齢者がいる家族が約51%。

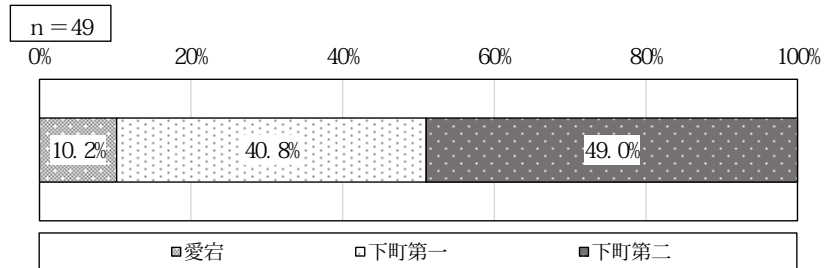


(4) 家族構成

○単身世帯が約4割を占めていることがわかる。

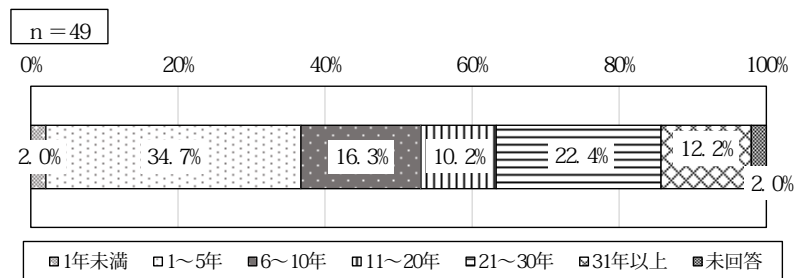
項目	件数	(全体)%
単身世帯	20	40.8%

問2 現在お住まいの団地名はどちらですか。



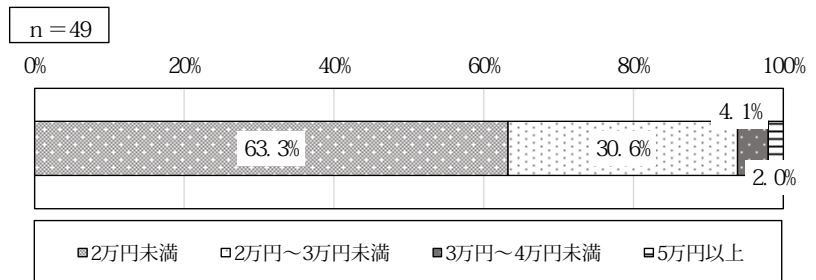
問3 居住年数は何年ですか。

○5年以下が約37%いる一方、21年以上も約35%おり、新旧で二分される状況にある。



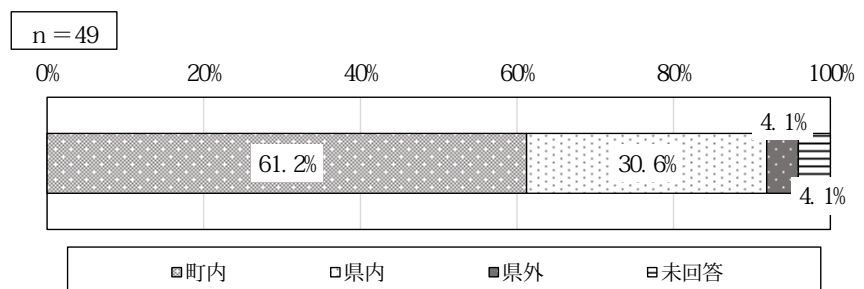
問4 現在の毎月の家賃はどのくらいですか。

○家賃2万円未満が約63%になるが、5万円以上も2%存在する。



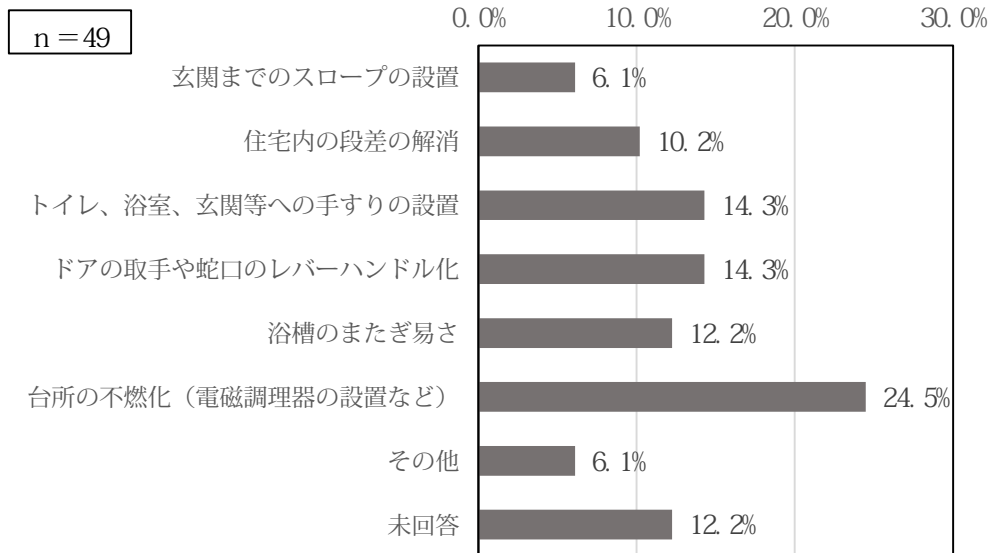
問5 町営住宅に移り住む前はどちらにお住まいでしたか。

○町内約61%、県内約31%、県外はわずか4%であり、かなり地元志向が強い。



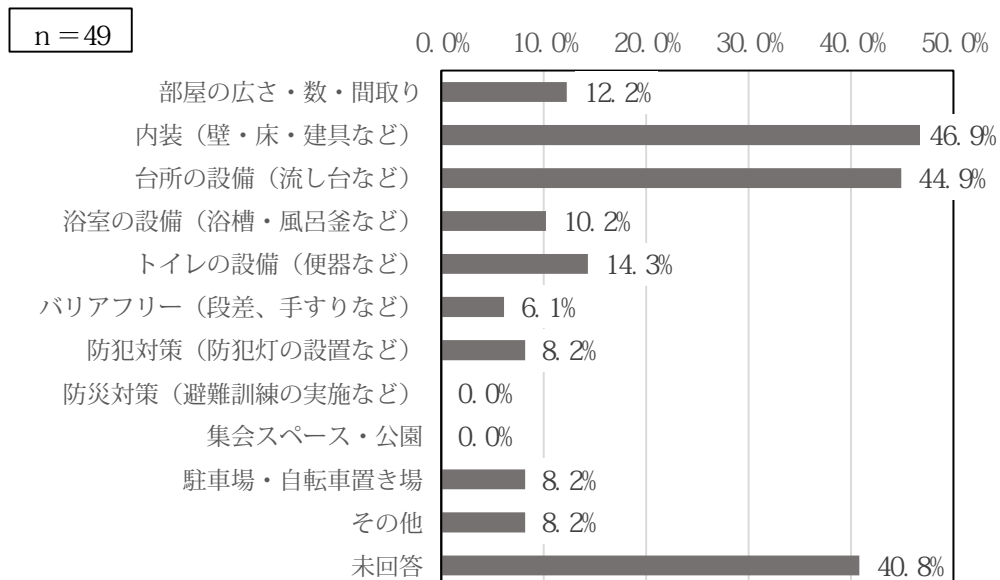
問6 現在のお住まいで、今後高齢化が進んでいく中で、必要だと思うものは何ですか。

- 台所の不燃化（電磁調理器の設置など）が最も高く約 25%が必要だと思っている。
- バリアフリー対策の中でも「手すりの設置」や「ドアの取手や蛇口のレバーハンドル化」がともに 14.3%で「段差の解消」10.2%、「玄関までのスロープ設置」6.1%を上回っている。



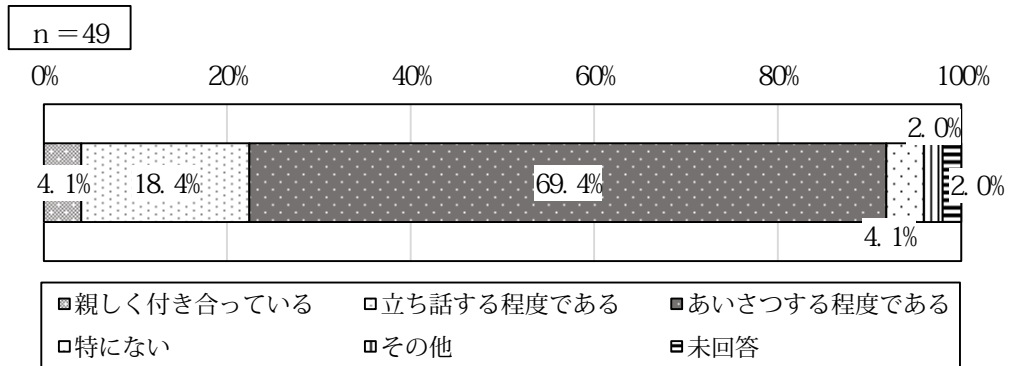
問7 現在のお住まいの中で、改善が必要と思われる点は何ですか。（2つまで回答）

- 特に、「内装（壁・床・建具等）」（約 47%）、「台所の設備（流し台など）」（約 45%）が必要と回答している。他の項目は 10%台か 10%未満にとどまっている。しかし未回答が約 41%あったことにも留意すべきである。



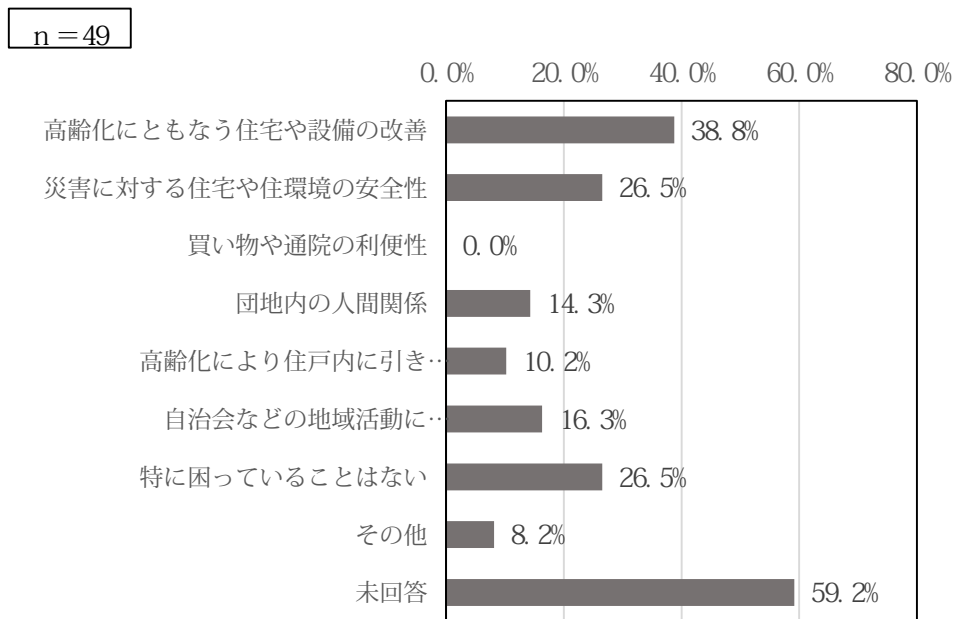
問8 団地内の近所付き合いの状況はいかがですか。

○最も多かったのが「あいさつをする程度」約70%、次に「立ち話をする程度」約18%となっている。



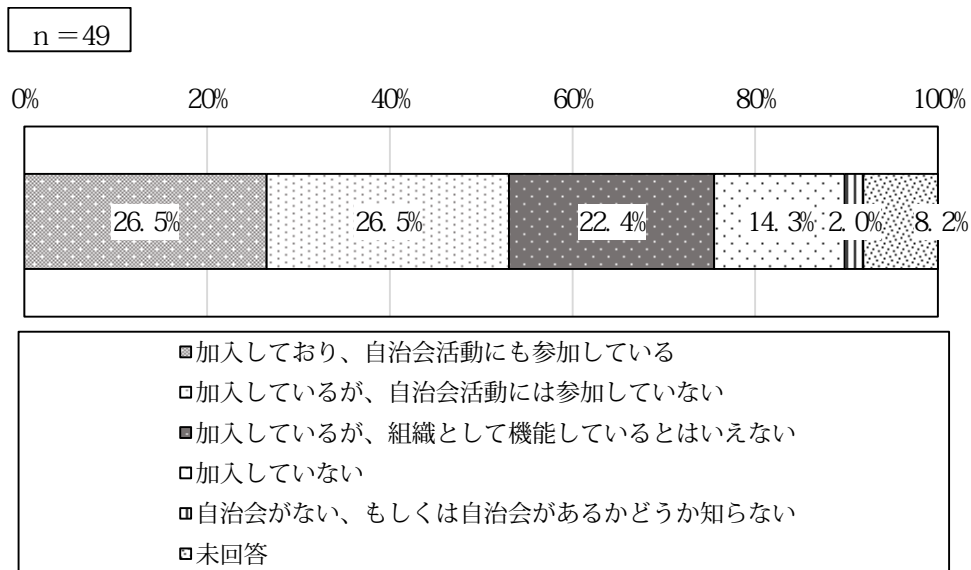
問9 団地内の生活で不安はありませんか。(2つまで回答)

○「高齢化にともなう住宅や設備の改善」約39%、次に「災害に対する住宅や住環境の安全性」約27%となっているが、「特に困っていることはない」も約27%である。未回答については約59%と最も高い割合になっている。



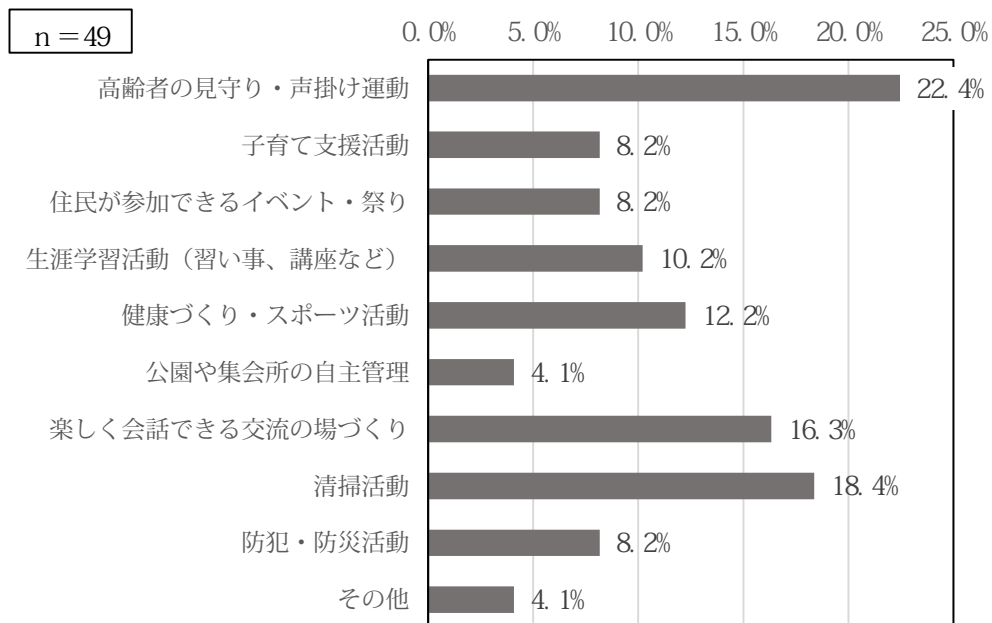
問 10 あなたは自治会に加入していますか。また、自治会の活動に参加していますか。

○活動の有無にかかわらず「加入している」人は約 75%、「加入していない」人が約 14% となっている。



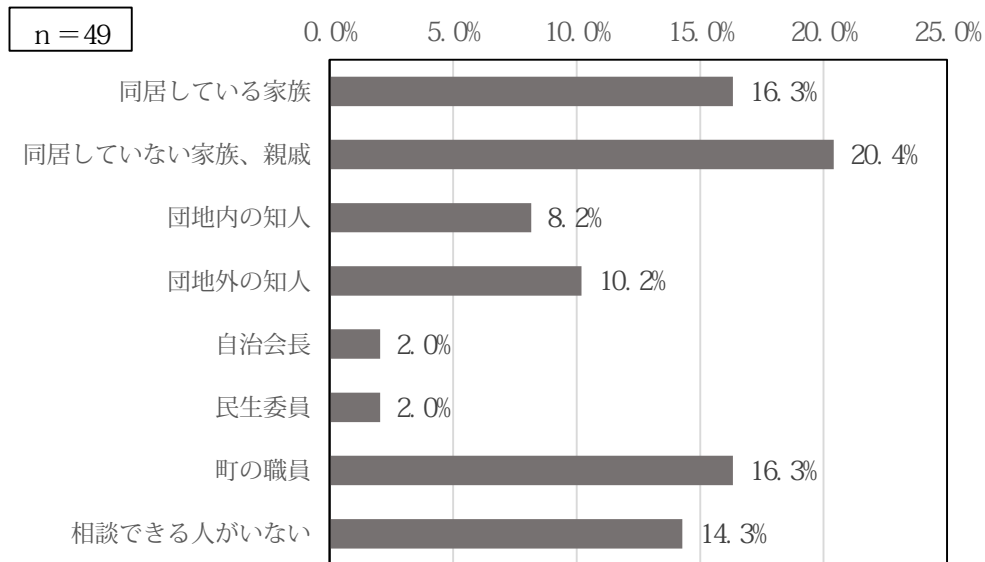
問 11 団地内でどのような活動があると思いますか。（2つまで回答）

○「高齢者の見守り活動」約 22%、「清掃活動」約 18%、「楽しく会話できる場づくり」約 16%、「健康づくり・スポーツ活動」約 12%、「生涯学習活動」約 10%である。



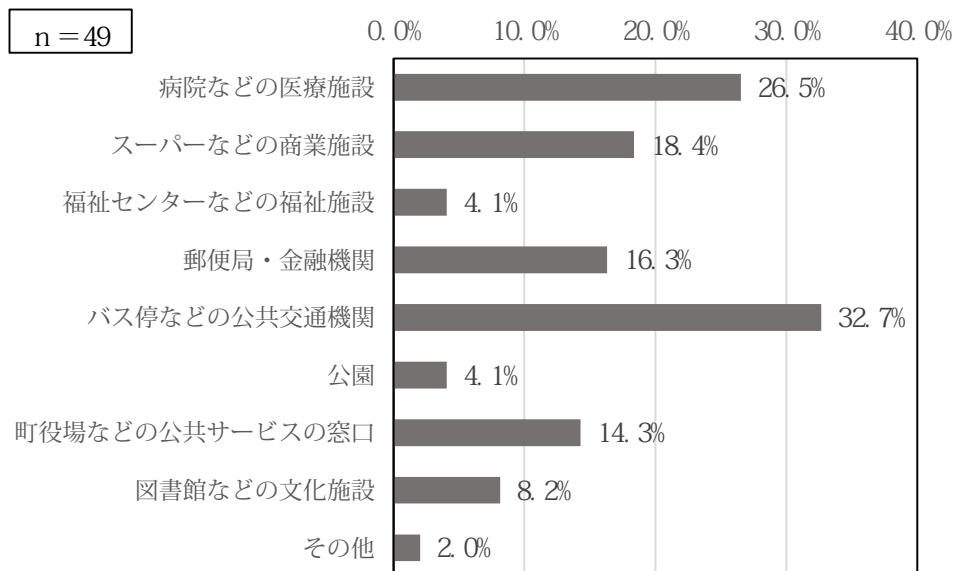
問 12 団地内の日常生活において相談したいことがある場合、誰に相談していますか。

○「家族、親戚（いずれも同居の有無にかかわらず）」約 37%、団地内外の「知人」約 18% に対して、「相談する相手がない」が約 14%も存在している。



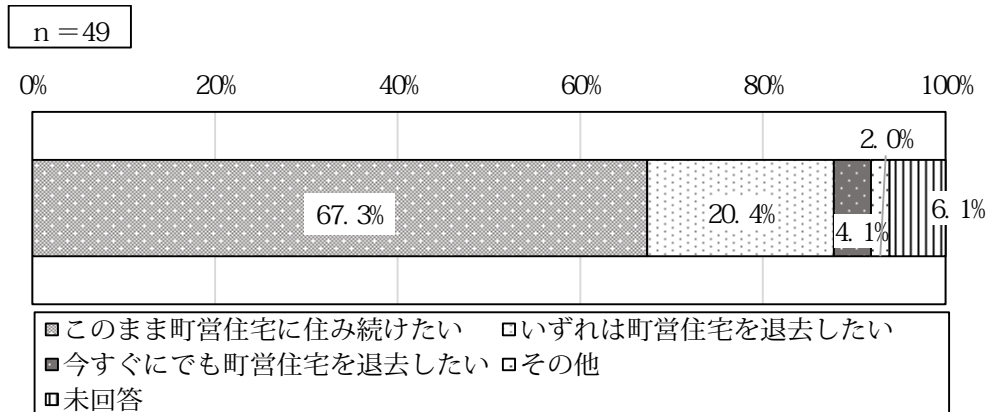
問 13 これからも町営住宅で住み続けるためには、どのような施設等が近隣にあるとよいと思いますか。（○2つまで）

○「バス停などの公共交通機関」約 33%、「医療機関」約 27%、「商業施設」約 18%が続き、自家用車を持たない人の公共交通機関の必要性が高いことがうかがえる。



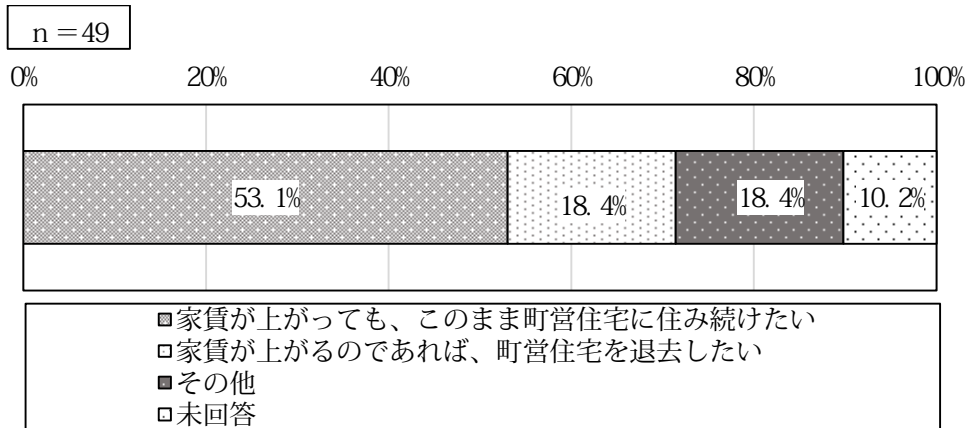
問 14 今後のお住まいをどのようにお考えですか。

○「このまま住み続けたい」が約 67%で最も多く、「退去」意向は約 25%に留まっている。



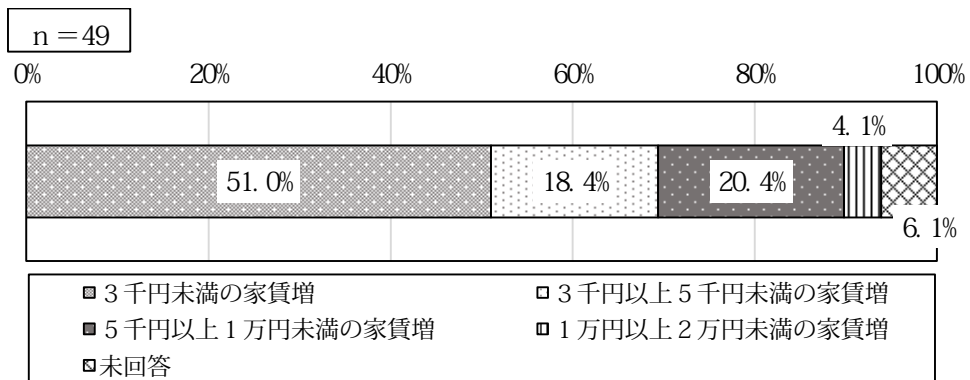
問 15 建物の状況によっては改修の必要があり、改修後は家賃等が高くなる可能性があります。どう思われますか。

○「このまま住み続けたい」の約 53%に対して「退去」が約 18%となった。



問 16 改修にともなう家賃等の増額について、月額でどのくらいまで受け入れられますか。

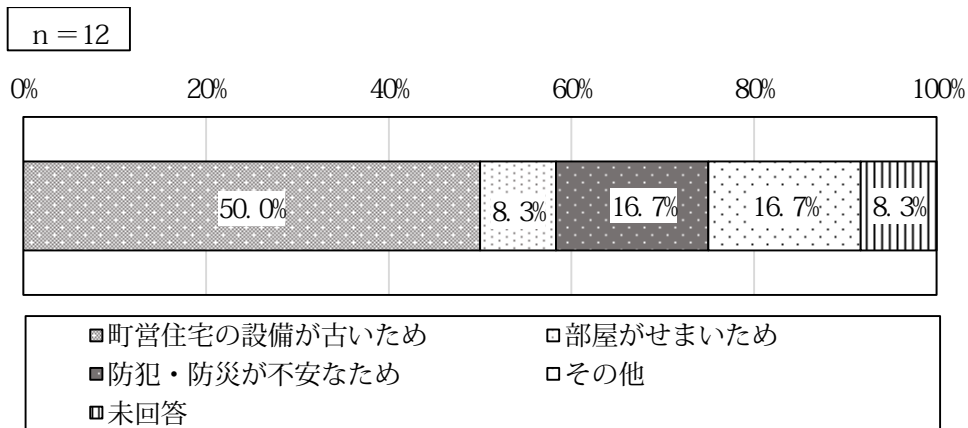
○5千円未満が約 70%を占めるが、そのうち3千円未満が 51%となっている。



問 17 町営住宅を退去したい理由は何ですか(退去の予定がなくても構いません)。

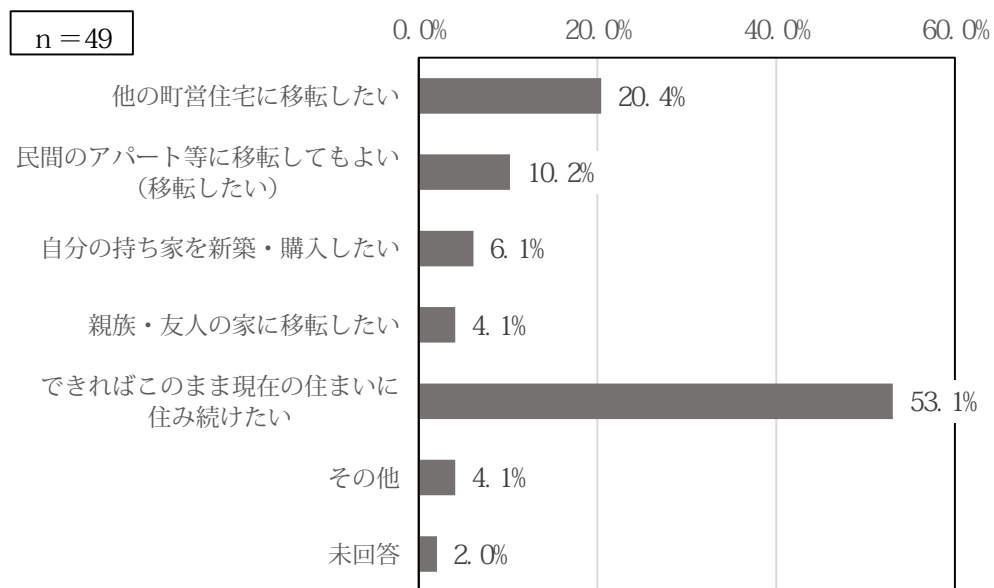
【問 14 で「いずれは町営住宅を退去したい」又は「今すぐにでも町営住宅を退去したい」と回答した方：対象 12 人】

- 「町営住宅の設備が古いため」が半数の約 50%と多く、「防犯・防災が不安なため」が未回答と同じ約 17%、「部屋がせまいため」は約 8%程度で少ない。



問 18 今後もし、町営住宅の廃止等があった場合、退去・移転が必要となりますが、その場合はどうしたいですか。

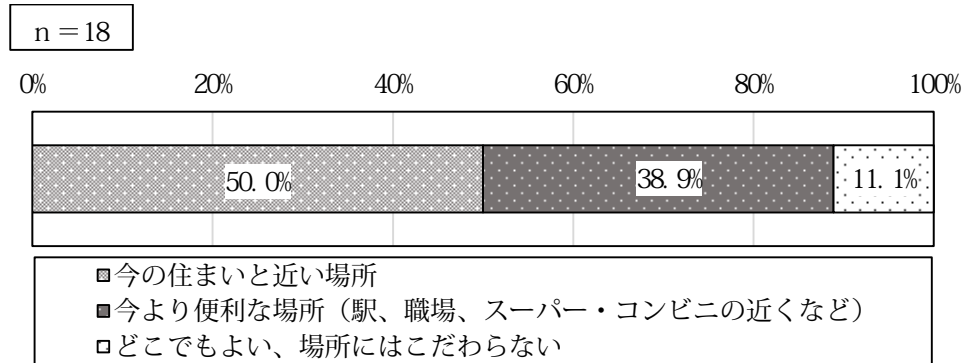
- 「できればこのまま現在の住まいに住み続けたい」が最も多く約 53%、「他の町営住宅に移転したい」が約 20%、「民間のアパート等に移転しても良い」は約 10%の順になっている。



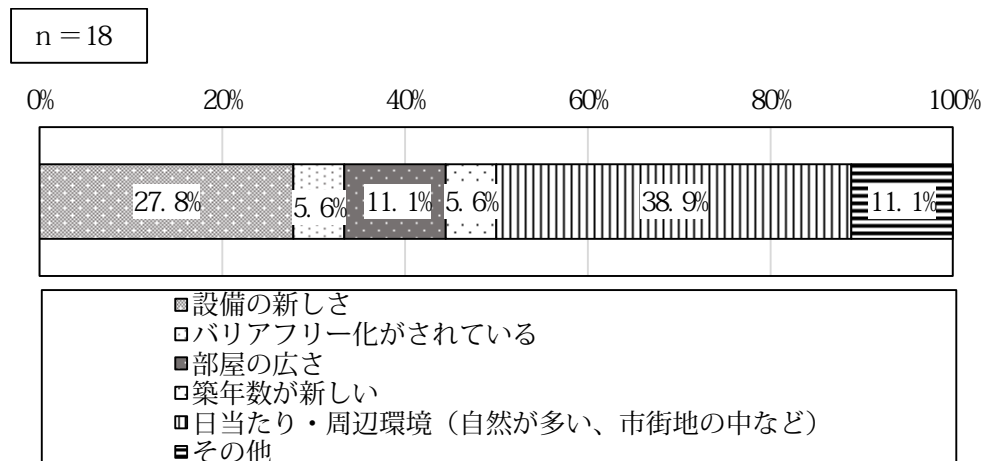
問 19 他の住まいへの住み替えをする場合、快適に暮らしていくためには、どのような
 (1) 場所、(2) 建物、(3) 条件が重要だと思いますか。

○場所では、「今の住まいと近い場所」が約 50%、建物では、「日当たり・周辺環境」が約 39%、条件では、「家賃の安さ」が約 78%、「防犯・防災がしっかりしている」約 50% となっている。

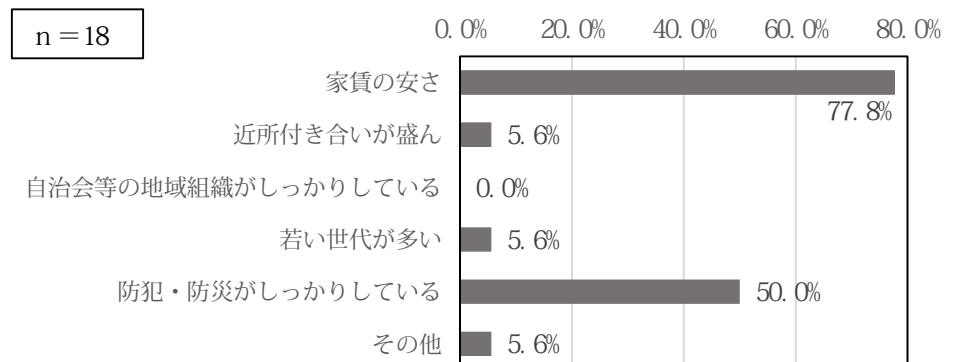
(1) 場所



(2) 建物



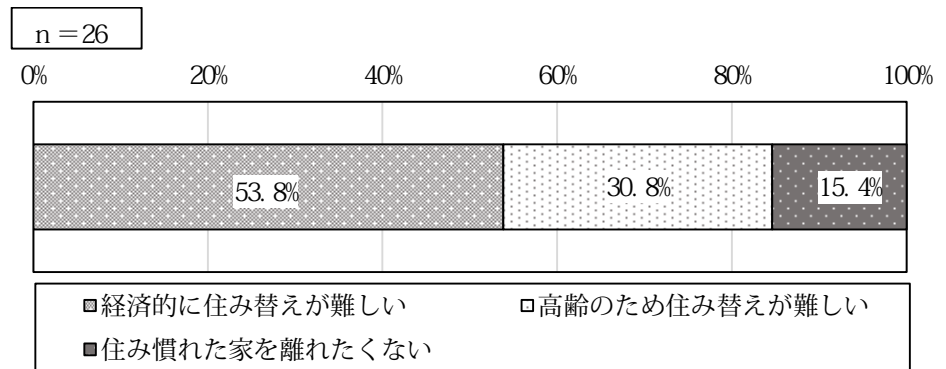
(3) 条件



問 20 現在の住まいのままだと考える理由は何ですか。

【問 18 で 5 を回答した方：26 人】

○ 「経済的に住み替えが難しい」が約 54% で最も多い。



(2) 団地別クロス集計結果

○現家賃

	4万円未満	2万円～ 3万円未満	3万円～ 4万円未満	4万円～ 5万円未満	5万円以上	総計
愛宕	4	1				5
下町第一	17	3				20
下町第二	10	11	2		1	24
総計	31	15	2	0	1	49

○改修に伴う家賃増に対して

	住み続けたい	退去したい	その他	未回答	総計
愛宕	4		1		5
下町第一	11	1	3	5	20
下町第二	11	8	5		24
総計	26	9	9	5	49

- 家賃増になっても住み続ける意向を持つ方が多いが、下町第二では退去したいと考える方が存在する。

○許容できる家賃増額

	3千円未満	3千円以上 5千円未満	5千円以上 1万円未満	1万円以上 2万円未満	2万円以上	未回答	総計
愛宕	4		1				5
下町第一	7	5	3	2		3	20
下町第二	14	4	6				24
総計	25	9	10	2		3	49

- 家賃増の許容できる値段は3千円未満が過半数である。
- 下町第一では1万円以上2万円未満の方が存在する。下町第二では1万円未満が占めており、それ以上高ければ転居を選ぶことが想定できる。

○現町営住宅が廃止になった場合の転居先

	持ち家	他の町営住宅	民間アパート	親族・友人の家	その他	このまま住みたい	未回答	総計
愛宕		3				2		5
下町第一		3	1	1	2	12	1	20
下町第二	3	4	4	1		12		24
総計	3	10	5	2	2	26	1	49

- 転居先では、他の町営住宅が最も多いが、このまま住みたいは半数を占めている。
- 転居先を明確に示す方が多いのは下町第二であり、持ち家、他の町営住宅、民間アパート等を選択している。

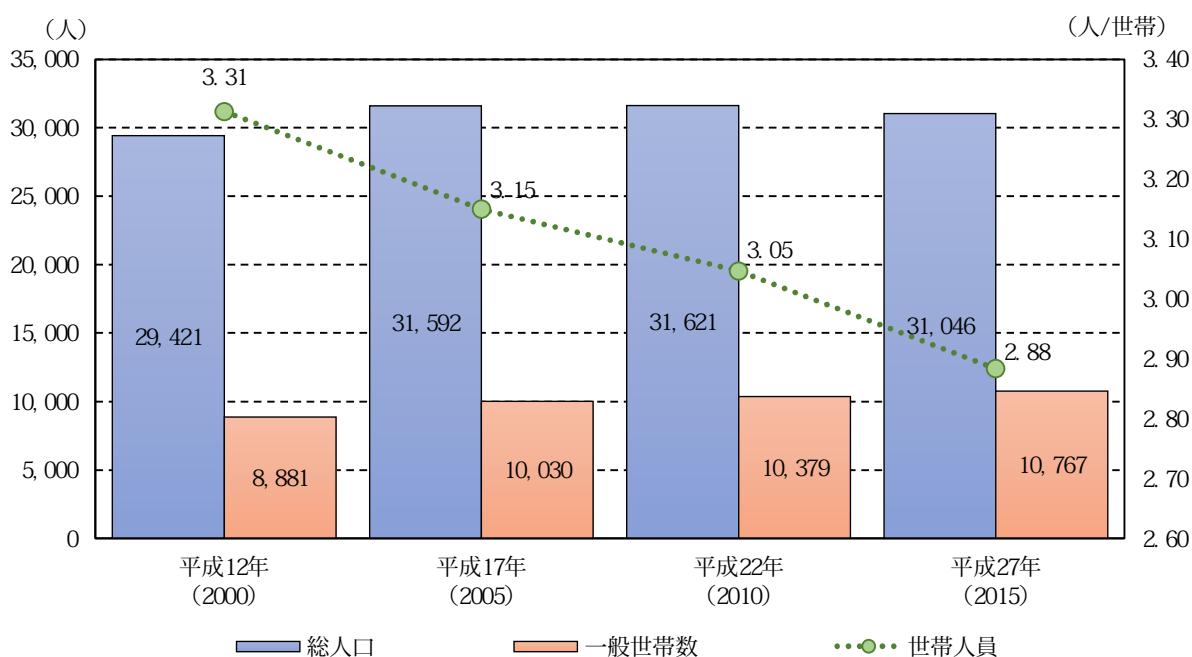
第3章 公営住宅等を取り巻く現況

1 人口・世帯数の推移

本町の総人口は平成22年までは増加傾向にありましたが、平成27年には減少に転じ、31,046人となっています。

世帯数（一般世帯数）は増加傾向にあります。世帯人員は減少傾向にあり、平成27年は3人/世帯を割り込み、2.88人/世帯になりました。

図表 人口、世帯数の推移



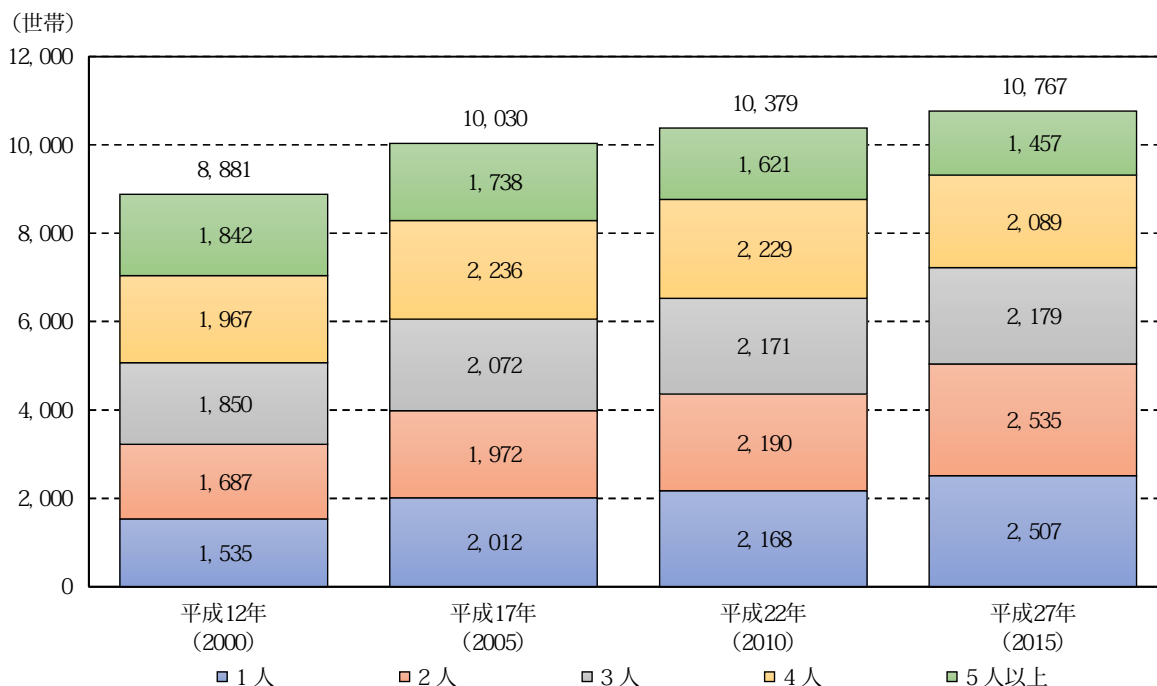
資料：国勢調査

2 世帯状況

本町の一般世帯数は、増加傾向にあります。1人世帯、2人世帯、3人世帯が増加し、4人以上の世帯が減少していることから、世帯規模の縮小がみられます。

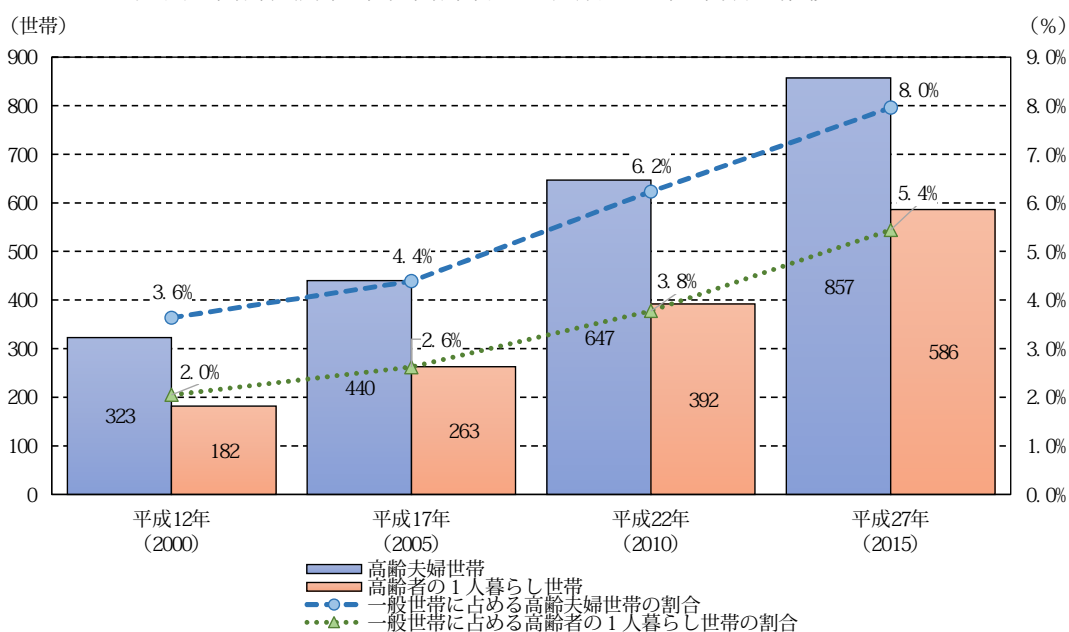
高齢夫婦世帯、高齢者の1人暮らし世帯は共に増加傾向にあり、平成27年には一般世帯に占める高齢夫婦世帯の割合が8.0%、高齢者の1人暮らし世帯は5.4%で、合計は約13%を超えています。

図表 一般世帯構成の推移



資料：国勢調査

図表 高齢夫婦世帯、高齢者の1人暮らし世帯数の推移



資料：国勢調査

3 町営住宅の概要

(1) 愛宕町営住宅

上三川町公営住宅カルテ				
団地名	愛宕町営住宅		所在地	上三川町大字上三川4710番地1
地域区分	都市計画区域	市街化区域	管理戸数	10戸
	DID地区	区域外	棟数	2棟
	防火地域	該当なし	延べ床面積	449.00㎡
用途地域等	用途地域	第一種住居専用地域	構造	簡易耐火 平屋
付帯施設	集会所	なし	建築年	昭和49年
	駐車場	あり		
	自転車置場	あり	耐用年数	30年
住宅型式	全室3DK		水道	完備
			ガス	プロパンガス
			アンテナ	個別アンテナ
位置図			修繕履歴	平成29年度 浴室改修
				
南側外観		北側外観		平屋連棟型住宅

(2) 下町第一町営住宅

上三川町公営住宅カルテ				
団地名	下町第一町営住宅		所在地	上三川町大字上三川4401番地
地域区分	都市計画区域	市街化区域	管理戸数	50戸
	DID地区	区域外	棟数	10棟
	防火地域	該当なし	延べ床面積	2,711.25㎡
用途地域等	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造	簡易耐火 2階建て
付帯施設	集会所	あり	建築年	昭和50年～54年
	駐車場	あり		
	自転車置場	あり	耐用年数	45年
住宅型式	昭和50～52年築 2DK (30戸)		水道	完備
	昭和53～54年築 3DK (20戸)		ガス	プロパンガス
			アンテナ	個別アンテナ
位置図				<p>修繕履歴</p> <p>平成30年度 外壁改修 (S50、51)</p> <p>令和元年度 外壁改修 (S52、53)</p> <p>令和2年度 外壁改修 (S54)</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>北側外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>南側外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>集会所</p> </div> </div>				

(3) 下町第二町営住宅

上三川町公営住宅カルテ				
団地名	下町第二町営住宅		所在地	上三川町大字上三川4265番地1
地域区分	都市計画区域	市街化区域	管理戸数	56戸
	DID地区	区域外	棟数	3棟
	防火地域	該当なし	延べ床面積	3,939.37㎡
用途地域等	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造	中層耐火 4階建て
付帯施設	集会所	あり	建築年	平成元年 (1号棟) 平成3年 (2号棟) 平成5年 (3号棟)
	駐車場	あり		耐用年数
	自転車置場	あり	水道	
住宅型式	1号棟	全室3DK	ガス	プロパンガス
	2号棟	全室3DK	アンテナ	共同アンテナ
	3号棟	2DK (4戸)、3DK (16戸) 4DK (4戸)		
位置図			修繕履歴 平成29年度 屋上防水改修 (1号棟) 令和元年度 屋上防水改修 (2号棟) 令和2年度 屋上防水改修 (3号棟)	
				
南側外観			南側ベランダ	
				
			出入口	

4 公営住宅等の現状及び課題の整理

本町における町営住宅の状況から、現状及び課題を次のとおり整理します。

(1) 良好な住環境の維持改善対策

今後、施設そのものの長寿命化を検討していく過程において、周辺施設を含めた環境整備等、総合的な住環境の維持改善を考慮した対策が必要です。

(2) 今後の公営住宅等の政策課題

① バリアフリー化の促進

高齢化が進む社会の中で、高齢者・障害者等の安心・安全な住宅や住環境の整備が求められます。本町においても超高齢社会の中で、住宅及び周辺環境のバリアフリー化を含めた改善は不可欠な課題といえます。

② 周辺環境や付帯施設の在り方を含めた長寿命化対策

今後の居住者ニーズを考慮し、駐車スペースの充実を図るなど、住宅周辺の環境や付帯施設の更新整備を含めた長寿命化対策が求められます。

③ 公営住宅入居世帯の所得階層を踏まえた更新

住宅供給のセーフティネットを確保する役割を考慮し、居住世帯の所得階層を踏まえた対策を検討していくことが必要です。

④ 住宅の維持管理

建物の耐震性や防犯面などの安全性や修繕など、定期的、かつきめ細かな対応を図り、長寿命化に向けた日常的な取組を進めていくことが必要です。

特に、耐用年数を迎えている住宅等については、安全性等の観点から適宜必要な対策を講じていくことが必要です。

⑤ 日常生活における利便性

高齢者の住環境整備を考えていく上で、居住環境を支える生活インフラ施設の整備を含め、生活の利便性向上と合わせた公営住宅等の改善が求められます。

⑥ 柔軟な賃料設定

築年数や利便性等に対応した柔軟な賃料設定が求められます。

第4章 公営住宅等の基本方針と将来予測

1 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 定期や日常的な保守点検の実施に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- 建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、対処療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。
- 住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 建物の状況を的確に把握し、効率的で効果的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- 仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替え周期の延長などによってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- 老朽化した敷地分散型の団地を集約するなど、維持管理コストや団地のライフサイクルコストの縮減を図ります。

2 将来予測・目標管理戸数の設定

公営住宅等の需要にあたっては、一般世帯の推移状況に基づき、所有関係別世帯を平成12年から平成22年までの国勢調査結果を用いて、主世帯に占める公営借家の比率をトレンド推計し、公営借家世帯数を推計します。

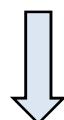
将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	国勢調査				推計				
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口	29,421	31,592	31,621	31,046	30,774	30,163	29,698	29,027	28,242
一般世帯	8,881	10,030	10,379	10,767	11,103	10,961	10,770	10,536	10,202
主世帯	8,253	9,142	9,729	10,084	11,103	10,961	10,770	10,536	10,202
持ち家	6,367	7,190	7,596	8,012	9,176	9,081	8,941	8,761	8,497
借家	1,886	1,952	2,133	2,072	1,927	1,880	1,829	1,775	1,705
公営									
町営住宅	338	340	301	229	116	113	110	107	102
町営以外					112	109	106	103	99
民営・給与	1,548	1,612	1,832	1,843	1,699	1,658	1,613	1,566	1,504



	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	360	351	330	325	314	301

著しい困窮年収未満の世帯の総数（ストック推計プログラムより）



ストック推計プログラムより2027年(H39)の著しい困窮年収未満の世帯数をトレンド推計

2020年(R2)の著しい困窮年収未満の世帯数	351世帯
-------------------------	-------



ストック推計プログラム結果をもとにした2027年(R9)の著しい困窮年収未満の世帯数①	332世帯
---	-------



町内公営住宅等の入居戸数②	114戸
---------------	------



目標管理戸数の設定	114戸
-----------	------

2030年(R12)の著しい困窮年収未満の世帯数をトレンド推計①及び町内公営住宅等の入居戸数②を考慮し、
①<②<目標設定住戸数

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 対象となる公営住宅等

検討の対象は、本町が管理している町営住宅 116戸とします。

2 目標とする管理期間及び整備水準

(1) 目標管理期間

コンクリートそのものは中性化により耐力が低下することはなく、鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下は、鉄筋の酸化（錆び=水+酸素で発生）が大きな要因です。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は 70年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。

しかし、全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50年程度で建替られることが多くなっています。

また、我が国の木造住宅の平均滅失年数は 30年といわれており、公営住宅法における法定耐用年数と同等です。本町には木造の町営住宅はなく、簡易耐火建築が多い状況です。しかし、これらの簡易耐火構造の町営住宅も耐用年数を超えるか、耐用年数に近づいているものがほとんどです。

図表 構造別の法定耐用年数及び目標管理期間

構	造	法定耐用年数	目標管理期間
木造		30年	30年
簡耐平屋建て		30年	30年
簡耐2階建て		35年	45年
耐火構造		70年	80年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても修繕等を実施します。

(2) 目標整備水準

本町の公営住宅等の現状を踏まえ、以下の項目に配慮した整備水準を目標とします。

図表 目標整備水準

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準(40㎡)以上。 (ただし、単身向けの場合は25㎡以上)
住戸内部の 主な仕様	便 所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗
	浴室の状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の3箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等
	高齢対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置(玄関、浴室、便所、室内階段 その他) ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等 ※個別改善の場合は、低層階の住戸に限る。 ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	高齢対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○段差解消(スロープ等の設置)
	そ の 他	○共視聴設備 等
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○階段やスロープ等への手すりの設置
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置 原則として家族向けは1戸あたり2台以上のスペースを確保 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置

3 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) ストック活用手法

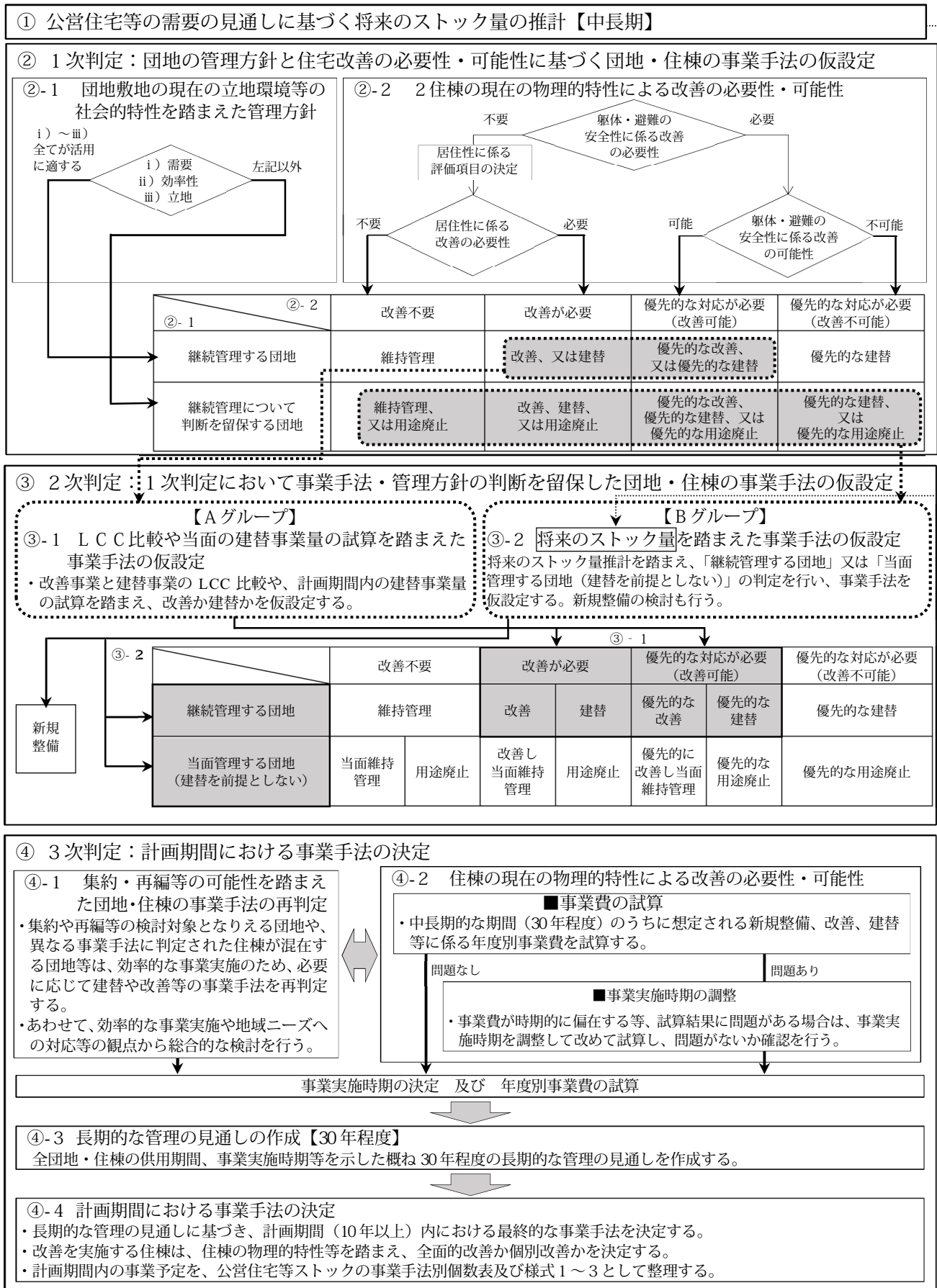
ストック活用手法は、以下の通りとします。

図表 ストック活用手法

活用手法		概 要	
建て替え		○既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設します。	
用途廃止		○公営住宅等としての用途を廃止する場合には、同時に他の公営住宅への集約化も検討します。	
維持管理		○今後とも公営住宅等として適切に維持管理を行います。	
計画	計画修繕	○標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用します。	
	個別改善	居住性向上型	・住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
		福祉対応型	・高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。(低層階住棟を対象とします。)
		安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
		長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
	[全面的改善]	・基本的に、上記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善します。	

(2) 手法の判定フロー

図表 事業手法の選定フロー



(3) 団地別事業手法の選定基準

本町におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定します。
 なお、現在事業進捗中の団地については、前項のフローに関わらず従来の計画通りのストック活用手法とします。

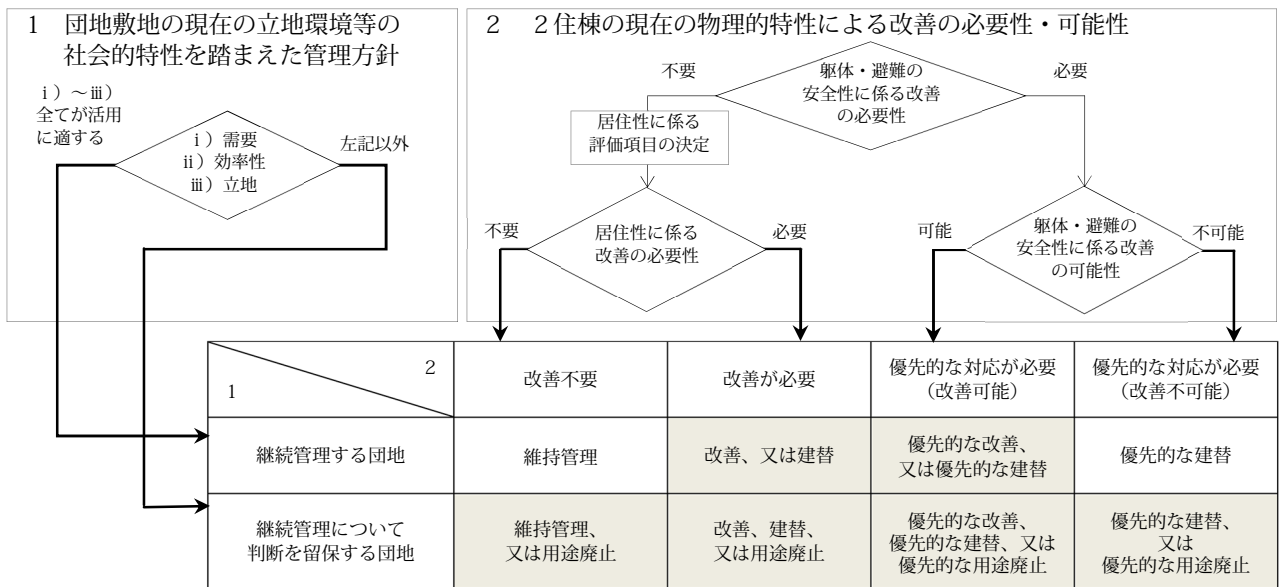
① 1次判定の考え方

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、「維持管理する団地」とするか、「留保する団地」とするかを判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の安全性などの物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行います。

また、1次判定結果で、「維持管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行います。

図表 1次判定フロー

1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



■維持管理の対象とする住棟

平成28年末時点で耐用年数を経過しておらず、社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟

■優先的な建替の対象とする住棟

社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、二方向避難が確保されていないなどで優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれるなどの理由から改善不可能と判断された住棟

■継続判定とする住棟

維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

ア 社会的特性に関する評価

団地の社会的特性に関しては、次の全てを良判定と評価できる場合は「維持管理する団地」とし、1つでも良判定にならない項目がある場合は「維持管理について判断を留保する団地」とします。

図表 社会的特性に関する評価の考え方（案）

評価項目	概 要	
需 要	○応募倍率 1 倍以上、かつ団地の一般空き家率 50% 未満の団地を需要のある団地として評価します。	
効 率 性	○高度利用の可能性（用途地域、指定容積率等）、団地の敷地規模及び形状で評価します。	
立 地	○以下の「利便性」、「地域バランス」、「災害危険区域の指定」のうち、2 項目以上良評価される団地を、立地条件の良い団地として評価します。	
	利 便 性	・交通利便性・生活利便性の高い地域を評価します。
	地 域 バ ラ ン ス	・同じ地区内に他の公営住宅等がない団地及び地域バランスに問題がない団地を、今後も維持すべき団地として評価します。
	災 害 危 険 区 域 の 指 定	・指定のない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価します。

表 団地別住棟別活用手法の判定（1次判定：団地の社会的特性による判定①）

	団地名	棟名称	基本情報									
			所在地	建設年度	西暦換算	建設年数	構造	階数	棟数	住戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)
1	愛宕町営住宅	—	上三川 4710 番地 1	S49	1974	46	簡易耐火	1	2	10	44.90	449.00
2	下町第一町営住宅	S50	上三川 4401 番地	S50	1975	45	簡易耐火	2	2	10	50.88	508.80
3		S51		S51	1976	44		2	2	10	50.88	508.80
4		S52		S52	1977	43		2	2	10	50.88	508.80
5		S53		S53	1978	42		2	2	10	56.89	568.90
6		S54		S54	1979	41		2	2	10	56.89	568.90
7	下町第二町営住宅	1号棟	上三川 4265 番地 1	H1	1989	31	耐火	4	1	16	56.66	906.56
8		2号棟		H3	1991	29		4	1	16	56.66	906.56
9		3号棟		H5	1993	27		4	1	24	68.28	1,638.80

番号	団地名	棟名称	I 立地環境等の社会的特性														団地の社会特性による判定
			入居情報				I-① 需要			I-③ 立地				判定			
			入居戸数	空き戸数	空き家率	入居率	空き家率		判定	利便性		生活利便性判定	災害危険				
							空き戸数 (戸)	空き家率 (%)		あり：1 なし：2	小学校から500m以内：1 小学校から500m以上：2		バス停留場から300m圏：1 バス停留場から300m圏外：2		浸水想定区域外：1 内：2	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域外：1 内：2	
1	愛宕町営住宅	—	10	0	0.0%	100.0%	0	0.0%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
2	下町第一町営住宅	S50	9	1	10.0%	90.0%	1	10.0%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
3		S51	10	0	0.0%	100.0%	0	0.0%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
4		S52	10	0	0.0%	100.0%	0	0.0%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
5		S53	6	4	40.0%	60.0%	4	40.0%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
6		S54	8	2	20.0%	80.0%	2	20.0%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
7	下町第二町営住宅	1号棟	15	1	6.25%	93.75%	1	6.25%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
8		2号棟	14	2	12.5%	87.5%	2	12.5%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地
9		3号棟	22	2	8.3%	91.7%	2	8.3%	1	2	2	4	1	1	1	2	継続管理について判断を留保する団地

イ 物理的特性評価

団地の物理的特性に関しては、次の基準で判定を行います。

- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定します。
- 「居住性」が良判定と評価できないもの、または、現地調査により改善の必要性があると判断されたものは「改善が必要」と判定します。
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」のどちらか、もしくは両方が良判定と評価できないものについては、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、このうち耐用年限を経過したものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。

図表 団地の物理的特性に関する評価の考え方（案）

評価項目	概要
躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき、設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。 ・新耐震基準以前の住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。 ・上記以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造型式、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。
避難の安全性	二方向避難、防火区画の確保の状況、可能性を判定します。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の全住戸で最低居住面積水準を満たさないものを、問題ありとします。 <ul style="list-style-type: none"> ①浴室：浴室未整備は問題ありとします。 ②3点給湯：未整備は問題ありとします。 ③水洗化：未対応は問題ありとします。 ・バリアフリー（高齢者等）対応：以下の高齢化対応仕様のいずれかが未対応の場合、問題ありとします。 <ul style="list-style-type: none"> ①住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある ②ユニットバス対応 ③外スロープがある

※ 住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準

○誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

○最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

図表 住生活基本計画における居住面積水準

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数換算	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）				
				1人	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡	3歳未満 0.25人 3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		[一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

（注1）子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

（注2）世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合。

図表 住棟別最低居住面積水準判定表

番号	団地名	棟名	団地の物理的特性による判定					団地の物理的特性による判定										
			II-① 躯体の安全性			II-① 躯体の安全性に係る改善の必要性		II-② 避難の安全性						II-③ 居住性				
			新耐震基準	耐震診断	耐震性	耐震性	構造安全性判定	2方向避難	防火区画	避難の安全性の確保	躯体・安全性の改善	必要な場合の改善の可否		居住水準	住戸内部			
															設備水準(浴室設備)	設備水準(3点給湯)	水洗化	居住性判定I
昭和56年以前:1 昭和56年以降:2	診断結果 実施済:1 未実施:2	あり:1 なし:2 耐震改修の有無	あり:1 なし:2 耐震改修の有無	あり:1 なし:2	確保:○ 不確保:×	確保:○ 不確保:×	確保:1 不確保:2	1:不要 2:必要	1:可 2:不可	1:維持管理 2:改善又は建替 3:優先的な改善 又は優先的な建替 4:建替を検討	問題あり:1 問題なし:2	整備:1 未整備:2	あり:1 なし:2	下水道、 浄化槽: 1 汲取:2	改善不用:1 改善必要:2			
1	愛宕町営住宅	-	1	1	1	1	1	○	-	1	1	-	3	2	1	1	1	1
2	下町第一町営住宅	S50	1	1	1	1	1	○	-	1	1	-	3	2	1	1	1	1
3		S51	1	1	1	1	1	○	-	1	1	-	3	2	1	1	1	1
4		S52	1	1	1	1	1	○	-	1	1	-	3	2	1	1	1	1
5		S53	1	1	1	1	1	○	-	1	1	-	3	2	1	1	1	1
6		S54	1	1	1	1	1	○	-	1	1	-	3	2	1	1	1	1
7	下町第二町営住宅	1号棟	2	1	1	1	1	○	○	1	1	-	1	2	1	1	1	1
8		2号棟	2	1	1	1	1	○	○	1	1	-	1	2	1	1	1	1
9		3号棟	2	1	1	1	1	○	○	1	1	-	1	2	1	1	1	1
団地の物理的特性による判定						省エネ法への対応						団地の物理的特性による判定						
住戸内部		共用部分		居住性判定II	居住性判定	断熱性能の向上策	その他の省エネ対策	1次判定のまとめ										
ユニットバス対応	高齢化対応	高齢化対応(階段手すり)	高齢化対応(スロープ)					2次判定に向けた1次判定区分	1次判定(団地の物理的特性)									
対応・一部対応:1 未対応:2	対応一部対応:1 未対応:2	あり:1 なし:2	あり:1 なし:2	改善不用:1 改善必要:2	改善不用:1 改善必要:2	あり:1 なし:2	あり:1 なし:2	B2	改善、建替、又は用途廃止									
1	2	-	-	2	2	2	2	B2	改善、建替、又は用途廃止									
1	2	-	-	2	2	2	2	B2	改善、建替、又は用途廃止									
1	2	-	-	2	2	2	2	B2	改善、建替、又は用途廃止									
1	2	-	-	2	2	2	2	B2	改善、建替、又は用途廃止									
1	2	-	-	2	2	2	2	B2	改善、建替、又は用途廃止									
1	1	1	1	1	1	2	2	B1	維持管理又は用途廃止									
1	1	1	1	1	1	2	2	B1	維持管理又は用途廃止									
1	1	1	1	1	1	2	2	B1	維持管理又は用途廃止									

ウ 1次判定によるグルーピング

公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づく1次判定区分は、下表のように判定されました。

図表 1次判定結果によるグループ区分

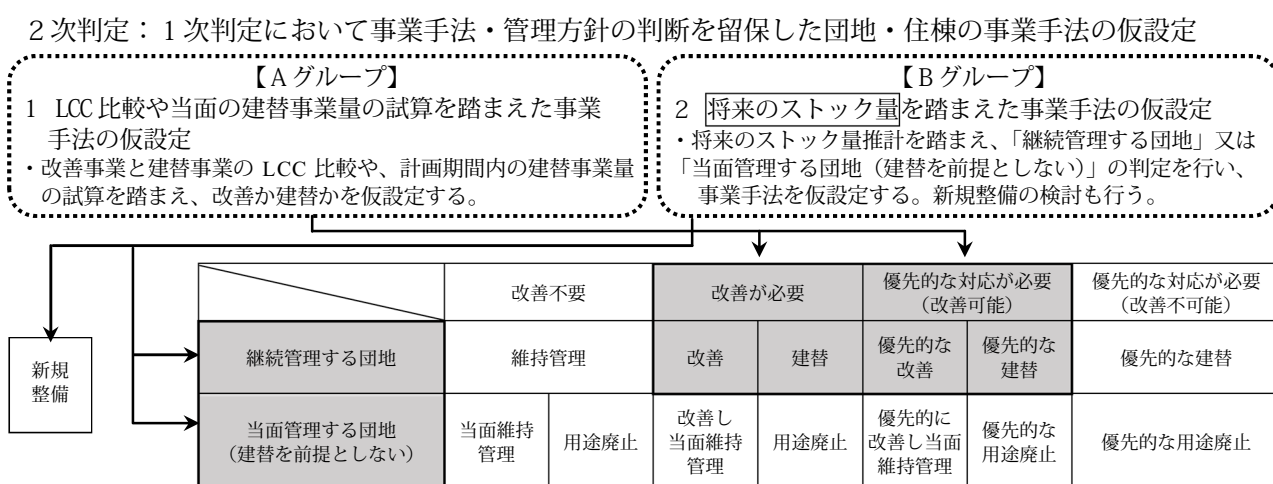
公営住宅長寿命化計画策定指針による 1次判定区分			該当する団地・住棟
A グループ	A 1	維持管理	—
	A 2	改善、又は建替	—
	A 3	優先的な改善	—
	A 4	優先的な建替	—
B グループ	B 1	維持管理又は用途廃止	下町第二町営住宅1号棟、2号棟、3号棟
	B 2	改善、建替、又は用途廃止	愛宕町営住宅、下町第一町営住宅 S50、S51、 S52、S53、S54
	B 3	優先的な改善、優先的な建替、 又は用途廃止	—
	B 4	優先的な建替、又は用途廃止	—

② 2次判定の考え方

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

図表 2次判定フロー



【2次判定の結果】

Aグループ（下町第二町営住宅）

- ・下町第二町営住宅については、長寿命化を図りつつ、当面の間、維持管理していきます。

Bグループ（愛宕町営住宅、下町第一町営住宅）

- ・愛宕町営住宅、下町第一町営住宅については、既に耐用年数を経過、もしくは計画期間中に耐用年数を経過するため、中長期における管理の見通し等を考慮し、用途廃止に向けた検討が必要です。

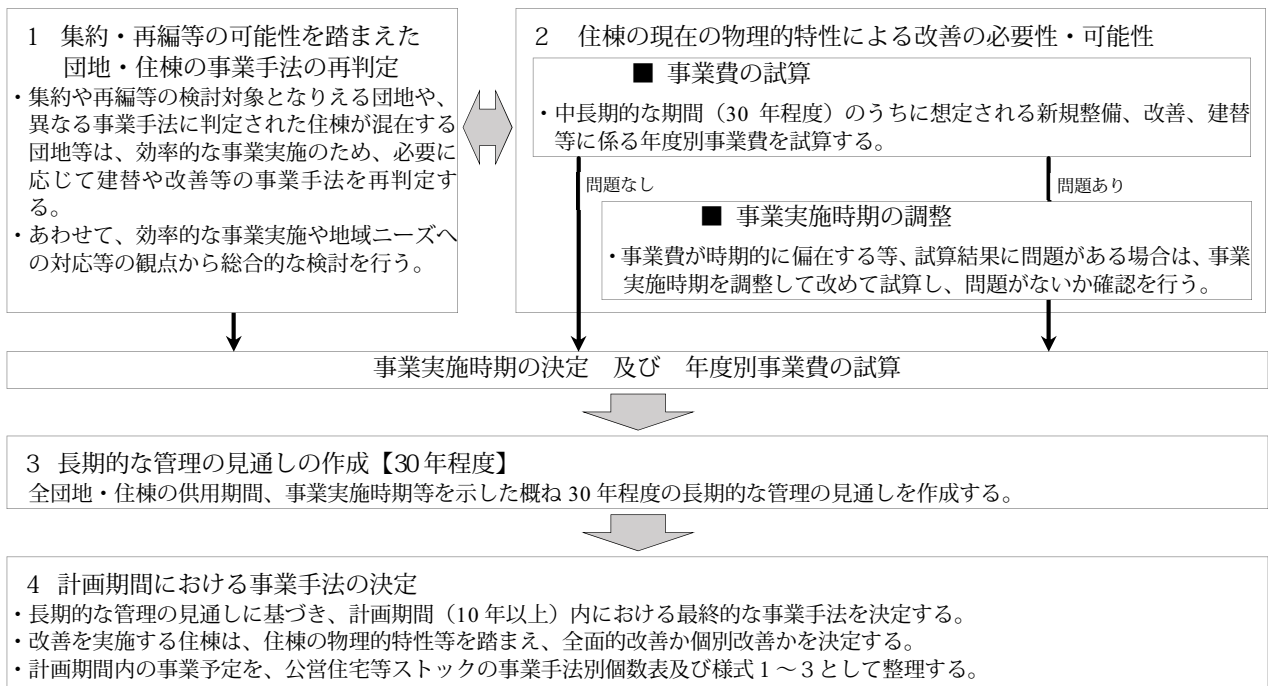
③ 3次判定の考え方

1次判定、2次判定で何らかの整備が必要と判定された住棟について、団地単位または団地の一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。

- ア 地域ニーズ等を踏まえ団地・住棟の事業手法の検討
- イ 効率的な整備を目的とした事業費の試算及び事業実施時期の調整
- ウ 他の事業主体との連携を含む長期的な管理の見通し

図表 3次判定フロー

3次判定：計画期間における事業手法の決定



【計画期間における事業手法の検討】

愛宕町営住宅・下町第一町営住宅・・・計画修繕
 下町第二町営住宅・・・個別改善

図表 本町における町営住宅の事業手法方針（30年間）

	2020年	2021～2020年	2031～2040年	2041～2050年
愛宕町営住宅	60戸	計画修繕（用途廃止の検討）		
下町第一町営住宅				
下町第二町営住宅	56戸	個別改善	個別改善	個別改善

※町営住宅の入居申し込み状況等公営住宅の需要を確認しながら、用途廃止に向けた検討を進めて行く。また、現在の入居者を考慮し、用途廃止となるまでは修繕を図っていく。

(4) 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

計画期間内における団地別・住棟別に事業手法を選定した結果は下記の通りです。

図表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

手法	計画期間	1～5年目	6～10年目	合計
	公営住宅等管理戸数		116	116
・新規整備事業予定戸数		0	0	0
・維持管理予定戸数		116	116	116
・建替事業予定戸数		0	0	0
・用途廃止予定戸数		0	0	0

【団地別方針】

図表 団地別個別方針

団地名称	方針
愛宕町営住宅	建替えは検討しないが、当面は必要な維持管理をしながら住宅需要に対応する。長期的には空室を中心に順次用途廃止とする。
下町第一町営住宅	建替えは検討しないが、当面は必要な維持管理をしながら住宅需要に対応する。長期的には空室を中心に順次用途廃止とする。
下町第二町営住宅	住棟は平成初頭に建設されたことから、改善事業を実施し、住宅需要に対応しながら当面維持管理する。少なくとも今後30年間は活用することを踏まえ、計画期間内に長寿命化型改善を実施する。

○将来、本町の必要戸数の確保が困難となり、町営住宅が不足することが予測されることから、「借上公営住宅制度」、「家賃補助制度」等の民間賃貸住宅の活用に向けた制度の検討が必要である。

(5) 事業手法の選定

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、団地別及び住棟別の評価結果を踏まえ、維持管理、建替及び用途廃止の3手法とします。

図表 公営住宅等ストックの事業手法

事業手法	手法の概要	
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の機能を維持するために行う保守点検により、経常修繕（日常的に必要となる小規模修繕）及び計画修繕（標準修繕周期等に基づき計画的に実施すべき修繕）等の対象として管理 	
計画修繕	<ul style="list-style-type: none"> 長期的な活用を目的とした、公営住宅等の居住性・耐久性等の維持・向上を図るために、予防保全的な修繕を計画 	
	居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上
	福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化
	長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上等により、維持管理の容易性向上の観点から行う予防保全的な改善
その他	<ul style="list-style-type: none"> 入居が継続される住宅について、必要な点検等を継続 	
建替	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、事業の実施順序・時期等について検討を行い建替事業を実施 公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設（用途廃止を行い、他の団地への統合又は近隣適地へ新規建設する、いわゆる非現地建替えを含む。） 標準管理期間 木造・簡易耐火造平屋：30年 簡易耐火造2階：45年 耐火造：70年 	
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 利便性等の評価及び入居率が低い、又は耐震性能を有しない公営住宅等について、段階的に用途廃止（維持管理・建替対象外の団地等の他団地への集約・再編等を含む。） 	

第6章 公営住宅等における事業実施方針

1 点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

(1) 定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

- 定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。
- 日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目について「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月）」を参考として実施します。
- 法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を実施します。
- 日常点検の結果で不具合等があることが判明した場合は、調査・修繕等の適切な対応を行います。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

- 定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

2 計画修繕の実施方針

計画期間内に維持管理とした団地については、以下の実施方針に基づき、事業を進めます。また、より計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を踏まえた長期修繕計画の策定を検討します。

なお、修繕を実施した際は、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(1) 計画修繕

使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。

- 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて附属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、公営住宅事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等(工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など)を考慮の上、総合的に判断します。
- 用途廃止の実施が決定した住棟については、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行います。

(2) 一般修繕

計画修繕の対象外となる住戸は、一般修繕によりストックの活用を図ります。

- 日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面(安全性、居住性等)を勘案して必要な修繕を行います。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等(工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など)を考慮の上、総合的に判断します。

(3) 退去時修繕

- 入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

3 改善事業の実施方針

計画期間内に改善とした団地については、以下の実施方針に基づいて進めます。

- 建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施します。
- 改善事業の選定について、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- 外部改善事業は、躯体の耐久性向上を基本に、維持管理しやすい仕様改善を図ります。
- 内部改善事業は、居住性向上を基本に、バリアフリー化対応や設備の機能向上を図ります。

対象	・改善後に需要が見込まれる住宅
実施方針	・長寿命化型：屋根・外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上・集約化 等 ・福祉対応型：住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレのバリアフリー対応 等 ・居住性向上型：電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

4 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に示します。

◎ 実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用します。

◎ 実施内容

- 定期点検の充実及び全棟への実施
- 標準周期を踏まえた経常修繕の実施 等

◎ 主要な部位ごとの標準修繕周期

屋根・屋上や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、20年程度ごとに大規模な改修・改善を行い、公営住宅等の性能の維持向上に努めます。

なお、本計画策定で使用する主要な部位、設備関係の改善費と経過年数(周期)は次のとおりです。

図表 長寿命化型の項目別改善費(様式1による)

項目	費用(円/戸)	経過年数(年)
屋上防水	200,000	50
外壁塗装等	370,000	50
給水管、給湯管	260,000	46
排水設備	570,000	46

図表 参考資料：修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の様	修繕の目的					
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
		撤去新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○			
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下一階段バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○			
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様 想定する	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア	点検調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸	点検調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	26年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	エントランスホール、床、天井、	張替塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水柱管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング銅管（コア継手）	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品		○				
8 排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング銅管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管専用汚水柱管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング銅管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○			
		取替	30年	ヒューム管	④	○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○			
		取替	15年		③	○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①	○			
10 空調換気設備									
①換気設備	ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③			○	
②インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③			○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
14 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28 年度 国土交通省）

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（(社)高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（(社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

（2）住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ① （様式 1）修繕・改善に係る事業予定一覧
- ② （様式 2）新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- ③ （様式 3）共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

② (様式2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 上三川町
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	定期点検等		新規又は建 替整備予定	L C C (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
			※実施予定なし						

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

③ (様式3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 上三川町
 特定公共 地優賃
 住宅の区分： (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	定期点検等		修繕・改善事業の内容										備考				
			法定点検 年2回実施	法定点検に 準じた点検 令和2年度	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030					
下町第二町営住宅	集会所	平成元年度 (1989)	年2回実施	令和2年度															
下町第二町営住宅	集会所	平成3年度 (1991)	年2回実施	令和2年度															
下町第二町営住宅	プレイロット	平成5年度 (1993)	年2回実施	令和2年度															

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

5 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、L C Cの縮減効果を算出します。算出方法、計画期間内に改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

(1) 耐火構造の公営住宅のライフサイクルコスト（L C C）の算出

耐火構造の公営住宅については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、ライフサイクルコスト（L C C）を算出します。

● L C C = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) [単位 千円/棟・年]

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

● L C Cの縮減効果 = L C C(計画前) - L C C(計画後)

- ・ 改善事業は、L C Cの縮減効果があるものを実施します。

① L C C(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間 (改善非実施)

- ・ 建設費：推定再建築費
- ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費
- ・ 除却費：評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間 (改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

② L C C(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間 (改善実施)

- ・ 建設費：①と同じ
- ・ 改善費：本計画に基づく改善事業費及び計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費
- ・ 除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間 (改善実施)：本計画に基づく改善事業 (L C C算定対象) 及び計画期間以後に想定される改善事業 (L C C算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)

【公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) より抜粋】

●計画前モデル

① 使用年数：

- ・法定耐用年数は簡易耐火構造＝45年、耐火構造は70年ですが、耐火構造については、長寿命化改善を実施しない場合に想定される管理期間を60年とします。

② 累積修繕費：修繕費＝建替え工事費×修繕費乗率

- ・上記の修繕費算出式及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

修繕項目	小修繕	量水器	風呂釜	外壁	防水	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

③ 建替工事費：前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおりです。

④ 計画前LCC：

$$\text{計画前LCC} = (\text{③建替工事費} + \text{②累積修繕費}) \div \text{①使用年数 (単位：円/戸・年)}$$

●計画後モデル

⑤ 使用年数：

- ・改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数で、概ね耐用年数の1.2倍に当たる簡易耐火構造＝55年、耐火構造＝80年とします。

⑥ 累積修繕費：

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式及び以下の修繕項目・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
20年	30年	—	—	—	—

⑦ 長寿命化型改善工事費：

- ・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。

単位：千円/住戸

構造	給湯器	外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
木造	350	1,074	180	110	158	-	517
簡耐	350	1,074	180	110	158	-	517
耐火	350	1,309	572	110	158	228	517

⑧ 建替工事費：

- ・前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおりとします。

⑨ 計画後LCC：

$$\text{計画後LCC} = (\text{⑧建替工事費} + \text{⑦長寿命化型改善工事費} + \text{⑥累積修繕費}) \div \text{⑤使用年数}$$

(単位：円/戸・年)

● LCC改善効果

⑩ 年平均改善額：

- ・前述の④、⑨より、年平均改善額 = ④計画前LCC - ⑨計画後LCC

⑪ 累積改善額：

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。
現在価値化のための算出式は次のとおりです。

$$\text{築後経過年数 } a \text{ 年における年平均改善額 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a：築後経過年数
b：上記⑩年平均改善額
c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
d：社会的割引率 (0.04 (4%))

⑫ 年平均改善額（現在価値）：

- ・上記⑤⑪より、次の式によって年平均改善額を算出します。

$$\text{年平均改善額（現在価値）} = \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数} \text{（単位：円/戸・年）}$$

⑬ 住棟当たりの年平均改善額：

- ・以上①～⑫の手順で算出した戸当たりの年平均改善額（現在価値）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出します。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断します。

(2) モデル住棟別の LCC 算定

鉄筋コンクリート造である下町第二 1 号棟、2 号棟、3 号棟の 3 棟について次のように LCC 算定を行いました。

ア 下町第二 1 号棟

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	下町第二
住棟番号	1号棟
戸数	16戸
構造	中耐階段室型
建設年度	H1
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	31

評価時点 (和暦)
H32
令和2年

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	50 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	50 年
鉄部塗装等		
建具 (玄関ドア、MB扉)		
建具 (アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	260,000 円/戸	46 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	46 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線 盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,400,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	50年
床防水		
外壁塗装等	1	50年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	46年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	46年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間 改善非実施) A	60 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A1 現時点まで)	3,689,703 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A2 現時点から評価期間Aまで 現在価値化)	2,812,688 円	現時点+1年から①評価期間 改善非実施) A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した 費用
②	修繕費 A	6,502,390 円	②-1と②-2の合計
③	建設費 推定再建築費)	8,239,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規 則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.321 %	①評価期間 改善非実施) A末における現在 価値化係数
④	除却費 B 現在価値化)	320,651 円	①評価期間 改善非実施) A末における除却 費
⑤	計画前 LCC (②+③+④)÷①)	251,034 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間 改善実施) B	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 (LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期 間以後に想定される長寿命化型改善事業 (L CC算定対象)を実施する場合に想定される管 理期間 目標管理期間)
⑦-1	修繕費 B2 現時点から評価期間 Bまで 現在価値化)	2,894,853 円	現時点+1年から⑥評価期間 改善実施) Bま での各年の修繕費を現在価値化し累積した費 用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 現在価値化)	603,631 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計 画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,980,925 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定 される長寿命化型改善事業費の総額、当該改 善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費 現在価値化)	731,416 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点 の経過年数に応じて現在価値化し、累積した 費用
⑨	建設費 推定再建築費)	8,239,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規 則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146 %	⑥評価期間 改善実施) B末における現在価 値化係数
⑩	除却費 B 現在価値化)	146,341 円	⑥評価期間 改善実施) B末における除却費
⑪	計画後 LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	188,721 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	62,313 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	997,008 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効 果があると判断

イ 下町第二 2号棟

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■住棟諸元

団地名	下町第二
住棟番号	2号棟
戸数	16戸
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H32
令和2年

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	50 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	50 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	260,000 円/戸	46 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	46 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,400,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	50年
床防水		
外壁塗装等	1	50年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	46年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	46年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間 (改善非実施) A	60 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A1 (現時点まで)	2,627,408 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A2 (現時点から評価期間 A まで) (現在価値化)	3,118,136 円	現時点 + 1 年から①評価期間 (改善非実施) A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	5,745,544 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費 (推定再建築費)	8,448,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296 %	①評価期間 (改善非実施) A 末における現在価値化係数
④	除却費 B (現在価値化)	296,460 円	①評価期間 (改善非実施) A 末における除却費
⑤	計画前 LCC (②+③+④)÷①	241,512 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間 (改善実施) B	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 (LCC算定対象) 及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)
⑦-1	修繕費 B2 (現時点から評価期間 B まで) (現在価値化)	3,188,369 円	現時点 + 1 年から⑥評価期間 (改善実施) B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	676,235 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,139,542 円	②-1 と⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費 (現在価値化)	676,235 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費 (推定再建築費)	8,448,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.135 %	⑥評価期間 (改善実施) B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B (現在価値化)	135,000 円	⑥評価期間 (改善実施) B 末における除却費
⑪	計画後 LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	179,993 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	61,518 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	984,292 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

ウ 下町第二 3号棟

モデル住棟別LCCの算定

入力欄

■住棟諸元

団地名	下町第二
住棟番号	3号棟
戸数	24戸
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27

評価時点 (和暦)
H32
令和2年

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	50 年
床防水		
外壁塗装等	370,000 円/戸	50 年
鉄部塗装等		
建具 (玄関ドア、MB扉)		
建具 (アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	260,000 円/戸	46 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	570,000 円/戸	46 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線 盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,400,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	50年
床防水		
外壁塗装等	1	50年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	46年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	46年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間 改善非実施) A	60 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A1 現時点まで)	3,053,030 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A2 現時点から評価期間Aまで) 現在価値化)	3,484,838 円	現時点+1年から①評価期間 改善非実施) Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	6,537,868 円	②-1と②-2の合計
③	建設費 推定再建築費)	10,030,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.274 %	①評価期間 改善非実施) A末における現在価値化係数
④	除却費 B 現在価値化)	274,094 円	①評価期間 改善非実施) A末における除却費
⑤	計画前 LCC (②+③+④)÷①)	280,699 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間 改善実施) B	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 (LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業 (LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間 目標管理期間)
⑦-1	修繕費 B2 現時点から評価期間 Bまで) 現在価値化)	3,561,926 円	現時点+1年から⑥評価期間 改善実施) Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 現在価値化)	535,435 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B ②-1+⑦-1-⑦-2)	6,079,521 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費 現在価値化)	625,217 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費 推定再建築費)	10,030,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.125 %	⑥評価期間 改善実施) B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B 現在価値化)	125,000 円	⑥評価期間 改善実施) B末における除却費
⑪	計画後 LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	210,747 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ⑤-⑪)	69,953 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 ⑫×戸数)	1,678,863 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

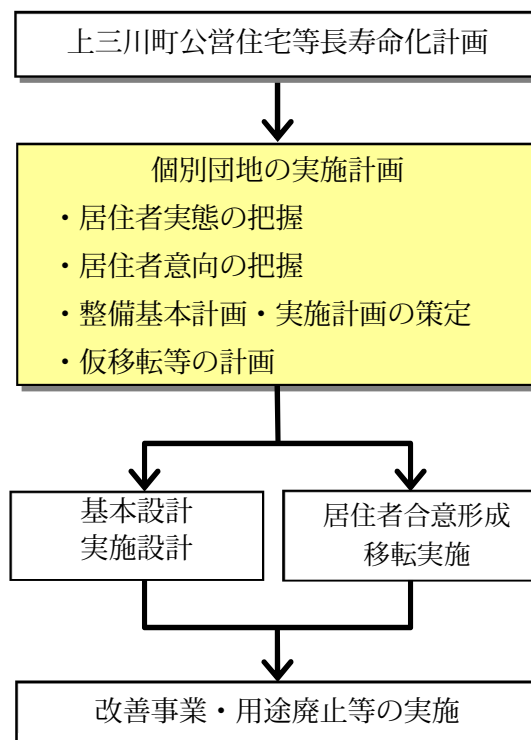
第7章 計画の実現に向けて

1 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要があります。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要です。

図表 事業実施の手順



2 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより公営住宅等団地の良好な居住環境を保全していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなります。

従って、公営住宅等ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

3 長寿命化のための維持管理

(1) 居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業に伴い、日照や騒音等での居住者への負担が想定されることから、早期から入居者への説明や意見交換等を行い、事業実施への合意・協力が得られるように、配慮していく必要があります。実施時期や工法等によって、居住者への負担が軽減されるように実施します。

(2) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、以下のような考え方のもと事業費縮減に努めます。

① 設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減を図ります。

さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空き家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減に努めます。

② 性能発注方式の導入、合理化工法の採用

一定の性能条件の下に設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体のPC化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の削減を図ります。

③ VE方式の採用

Value Engineering：目的別の機能を低下させずにコストを低減させる、もしくは同等のコストで機能向上を図るための技術。

建設工事では実施段階に応じて、設計VE、入札時VE、契約後VEなどの方式により、コスト低減を図ります。

④ 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の縮減を効率的に推進します。

(3) 既存ストックを有効に活用する方策の検討

空家対策と連携し、既存ストックとしての空家の有効活用する方法等を講じることが求められます。

上三川町公営住宅等長寿命化計画
(第二期)

令和3年3月 発行

発行者 上三川町 建築課